

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "HAAGMATT"

der Gemeinde Steinen
im Ortsteil Höllstein

für die Gewanne: "Haagmatt" und "Dürrematt" (teilw.)

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Steinen ist im Entwurf fertiggestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und stimmt mit dessen Darstellung überein.

Zum Flächennutzungsplan ist bereits die Behördenvoranhörung und zwei Behördenbesprechungen am 10.5.78 und 30.8.78 durchgeführt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen das vorliegende Gewerbegebiet vorgebracht.

II. ZWINGENDE GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND VORZEITIGE GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan "Haagmatt" ist bereits seit 1970 in der Aufstellung. Bereits am 1. März 1971 hat eine Behördenbesprechung stattgefunden. Aus verschiedenen Gründen konnte der Bebauungsplan bisher nicht zur Rechtskraft gebracht werden.

Inzwischen liegt ein konkreter Bedarf von 3 - 4 Handwerksbetrieben vor, die aus den inneren Ortskernen aufgrund von Betriebserweiterungen in dieses Gewerbegebiet aussiedeln müssen.

Die Gemeinde Höllstein hatte bereits vor Jahren einen erheblichen Teil der Fläche aufgekauft, um sie ortsansässigen Betrieben zur Verfügung stellen zu können.

Bei Nichtgenehmigung des Bebauungsplanes würde sowohl der Gemeinde als auch den Handwerksbetrieben ein Schaden entstehen, der aus Gründen der Arbeitsplatzsicherung und der Gesamtstruktur der Gemeinde nicht zu vertreten wäre.

III. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES "HAAGMATT"

Das geplante Baugebiet liegt im Osten des Ortsteiles Höllstein an der Gemarkungsgrenze Maulburg.

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet an:

Im Norden	"Östliche Ortserweiterung"	(Gewerbegebiet)
im Westen	"Sägematt"	
im Westen/ Süd-Westen	"Feldle III"	
	(teilweise Mischgebiet, teilweise allgemeines Wohngebiet).	

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 3,8 ha.

Topografisch ist das Gelände nahezu eben.

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens Höllstein. Diese Abgrenzung wird zur Zeit überprüft und kann sich evtl. ändern.

IV. ERSCHLIESSUNG

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Friedrichstraße, welche über die Neue Straße an die Bundesstraße angebunden ist. Später ist eine Verlängerung der Friedrichstraße nach Osten in eine geplante Ortsverbindungsstraße nach Maulburg vorgesehen.

Die nördlichen Bereiche werden über zwei Stichstraßen erschlossen, wobei die mittlere Stichstraße ebenfalls auf die Gemarkung Maulburg verlängert werden kann.

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung kann über bestehende, bzw. geplante Leitungen erfolgen.

Gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 24.11.78 dürfen keine Abwässer in den Gewerbekanal eingeleitet werden.

Für die Stromversorgung ist bereits eine Trafostation an der Friedrichstraße gebaut.

V. BEBAUUNG UND NUTZUNG DES BAUGEBIETES

Die Bauflächen im Planungsgebiet sind als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die Randbereiche in Angrenzung an die Wohngebiete, bzw. Mischgebiete eingeschränkt. In diesen Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, welche auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig sind, zulässig.

In den Plänen ist ein Neuordnungsvorschlag für die Teilung der Grundstücke enthalten. Je nach Größe der zu erstellenden Gewerbebetriebe können mehrere Grundstücke zu einem Grundstück zusammengefaßt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

Im ganzen Baugebiet können ca. 10 - 12 neue Betriebe erstellt werden.

VI. HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Durch das Gebiet führen 2 Hochspannungsleitungen, wobei die 10 kV-Leitung Lörrach - Maulburg später entfernt wird. Die Unterbauungshöhe beträgt bei dieser Leitung 10,0 m.

VII. GRÜNFLÄCHEN

Im nördlichen Bereich ist entlang dem Gewerbekanal eine private Grünzone festgesetzt, die sich nach Norden entlang der Fl.st.Nr. 507/4 im rechtskräftigen Bebauungsplan "Östliche Ortserweiterung" fortsetzt.

PFLANZGEBOTE

Entlang der öffentlichen Straßen und entlang der Gemarkungsgrenze sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen im Plan festgesetzt. Als Baumart sind heimische Laubbäume zu verwenden.

VIII. GEWÄSSER

Durch das Gebiet führt ein öffentliches Gewässer, welches teilweise verdolt ist. Die vermutliche Lage ist im Plan eingezeichnet; die genaue Lage ist nicht feststellbar.

Mit dem Bau des geplanten Flosskanales entfällt das Gewässer. Für die Übergangslösung bis zum Bau des Flosskanales ist ein Leitungsrecht für eine provisorische Verlegung festgesetzt.

IX. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung für den Ausbau der Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung des Baugebietes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 800.000,-- bis DM 1,0 Mio. betragen.

Durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen.

X. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "HAAGMATT" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 12. Sept. 1978

Steinen, den 15. Mai 1979

ergänzt nach Offenlegung
am 15. Mai 1979

Entwurf und Planfertigung:

Der Bürgermeister:

PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSFÖRDERUNG
7857 LÖRRACH TORMSTR. 22 TEL. 23 00



Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 05. Okt. 1979



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
Bauabteilung -



In Kraft getreten am 25. Okt. 1979

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Müller
Müller